

Tribunale di Verbania

Fallimento n.20/2017 R.G.F.

Curatore Fallimentare dott. Francesco Roman

Giudice del Fallimento dott. Claudio Michelucci



Relazione di descrizione e stima - 21

**LOTTO 4.2**

Ufficio

Comune di Verbania (VB)

Viale Azari n.94

ARCHITETTO MASSIMILIANO BOLAMPERTI  
ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLE PROVINCE DI NOVARA E DEL VCO - N° 856  
STUDIO: VIA SAN VITTORE 82 - 28921 VERBANIA

TEL/FAX 0323 404579 - TEL. CELL. 347 4509898 - E-mail: mabolamp@tin.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**PARTE PRIMA**

**- Introduzione -**

- I.1 – Premessa
- I.2 – Oggetto della relazione
- I.3 – Svolgimento delle operazioni di consulenza



**PARTE SECONDA**

**- Descrizione proprietà immobiliare -**

- II.1 – Estremi e regolarità catastali dei beni
- II.2 – Descrizione dei beni
- II.3 – Intestazione e titolo di provenienza
- II.4 – Attestato di Prestazione Energetica
- II.5 – Stato di possesso e locazioni
- II.6 – Usufrutto e diritti reali di godimento
- II.7 – Usi civici
- II.8 – Vincolo culturale D.Lgs. 42/2004
- II.9 – Servitù
- II.10 – Sostanze tossiche o nocive
- II.11 – P.R.G. e regolarità edilizia



**PARTE TERZA**

**- Stima proprietà immobiliare -**

- III.1 – Stima dei beni



**PARTE QUARTA**

**- Conclusioni -**

- IV.1 – Conclusioni



**ELENCO ALLEGATI**





## PARTE PRIMA

### Introduzione

#### I.1 – Premessa

Il sottoscritto dott. arch. Massimiliano Bolamperti, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle Province di Novara e del Verbano Cusio Ossola sezione A/a n° 856, con studio professionale in Verbania in Via San Vittore al n°82, è stato nominato Consulente Tecnico nel Fallimento n.20/2017 R.G.F. del Tribunale di Verbania (Fallimento ), con l'incarico di determinare, previ i necessari accertamenti, il valore di parte degli immobili ricaduti nella massa fallimentare, come da indicazioni ricevute dal Curatore Fallimentare dott. Francesco Roman.

#### I.2 – Oggetto della relazione

Richiamato quanto in premessa, oggetto specifico della presente relazione è quanto segue:

- piena proprietà dell'unità immobiliare (ufficio) sita in Verbania (VB), Viale Azari n.94, più oltre meglio identificato **LOTTO 4.2**

Relativamente a tali immobili, in evasione dell'incarico ricevuto, sarà determinato il più probabile valore venale; previe le necessarie indagini ed i necessari accertamenti, relativamente sia agli immobili che al mercato di riferimento.

#### I.3 – Svolgimento delle operazioni di consulenza

Ricevuto l'incarico, si è proceduto, anche attraverso le necessarie indagini



presso i pubblici uffici, a meglio identificare i beni immobili indicati dalla procedura e oggetto della presente relazione.



Dopo aver acquisito la documentazione disponibile presso l'Agenzia del Territorio, dopo aver acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale i certificati necessari e i documenti disponibili, anche al fine di verificare la conformità edilizia e urbanistica degli immobili, nonché la corrispondenza tra quanto denunciato al N.C.E.U. e quanto poi rilevato, si sono potuti effettuare i sopralluoghi.



Alla luce di tali operazioni, degli approfondimenti eseguiti e delle conseguenti valutazioni, e avendo nel frattempo adeguatamente indagato il mercato immobiliare, è stato possibile procedere alla stima, previa ogni eventuale attività meglio dettagliata nel prosieguo della presente relazione, o comunque propedeutica alla stessa.



## PARTE SECONDA



### Descrizione proprietà immobiliare

#### **II.1 – Estremi e regolarità catastale dei beni**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è così identificata catastalmente:



***In Comune di Verbania (VB), in Viale Azari n.94, piena proprietà di ampia unità immobiliare ad uso ufficio composta da dieci locali, servizi igienici, disimpegno e balconi, e che occupa l'intero piano***





**primo di una superiore consistenza.**

Il tutto è così censito al **NCEU** di Verbania:

\* **foglio 73 mappale 85 sub. 32** (Viale Giuseppe Antonio  
Azari n. 94, piano 1, cat.  
A/10, classe 3, 11 vani,  
sup. cat. 377 mq, rendita

3.380,21€)



La superiore consistenza è edificata su area così distinta al **NCT** di  
Verbania:

\* **foglio 73 mappale 85** (ente urbano, are 10.00)

\* **foglio 73 mappale 127** (fu d accert, are 01.10)

Confini di mappali 85 e 127 in corpo unico, con riferimento alla mappa  
terreni: mappali 200, 261, 236 et Viale Azari.

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 32) con riferimento all'elaborato  
planimetrico ed alla mappa NCT: odierno subalterno 27, affaccio su area  
scoperta del mappale 85, ancora odierno subalterno 27, ancora area  
scoperta del mappale 85, altra unità immobiliare (vano scala comune),  
affaccio su mappale 127, affaccio su viale Azari et affaccio su mappale  
200.

L'unità immobiliare è correttamente denunciata a seguito della Denuncia  
di Variazione catastale protocollo VB0042127 del 02.08.2018 presentata  
dallo scrivente.

E' stato presentato dallo scrivente foglio di osservazione protocollo 41675





del 30.07.2018 per l'inserimento corretto del fabbricato in mappa catastale.

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

## **II.2 – Descrizione dei beni**

***In Comune di Verbania (VB), in Viale Azari n.94, piena proprietà di ampia unità immobiliare ad uso ufficio composta da dieci locali, servizi igienici, disimpegni e balconi, e che occupa l'intero piano primo di una superiore consistenza*** (NCEU di Verbania foglio 73 mappale 85 sub. 32).

***Ubicazione*** – L'immobile è sito in Verbania, in Viale Azari n.94, comodamente accessibile.

***Descrizione*** – L'unità immobiliare in oggetto, a pianta quadrata, è posta al piano primo di una superiore consistenza, con affaccio sui quattro lati dell'edificio, è accessibile mediante vano scala con ascensore ed è così composta: nove locali ad uso ufficio, un locale archivio, un blocco servizi igienici (suddiviso in tre locali wc, di cui uno per disabili, e un disimpegno) e due balconi.

I muri perimetrali sono in materiale misto, mentre le partizioni interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, tranne nell'ingresso dove è presente pavimento in lastre regolari di pietra lucida, e in corrispondenza della chiusura di una scala interna (che conduceva al piano sottostante), dove non è stato posato il rivestimento a pavimento.



Il rivestimento delle pareti del blocco servizi è in piastrelle di ceramica.

I serramenti sulle aperture esterne sono in alluminio con vetrocamera.

L'intera unità immobiliare è controsoffittata con pannelli quadrati posati su struttura metallica (il controsoffitto è quindi ispezionabile).



Le altezze interne rilevate nell'unità immobiliare variano da 2,65 metri a 2,80 metri.



E' presente un boiler per l'acqua calda sanitaria posto nel blocco servizi igienici.



Non è stata rilevata alcuna caldaia per il riscaldamento dell'intera unità.

Sono invece presenti termoventilconvettori, dei quali non si conosce l'effettivo stato essendo inattivi e inattivabili alla data del sopralluogo.



E' presente un impianto di rilevazione fumi, del quale parimenti non si può conoscere l'effettivo stato e funzionamento.

L'impianto elettrico è perlopiù incassato.



Per tutto quanto non dettagliato nella descrizione, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



### **II.3 – Intestazione e titolo di provenienza**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta oggi in capo alla società S.r.l. in forza del seguente titolo:

- atto Notaio Raffaele Lanteri del 26.06.1986 repertorio 173263 raccolta 27119, trascritto a Verbania il 01.07.1986 ai numeri 4210/3347.



### **II.4 – Attestato di Prestazione Energetica**



L'unità immobiliare in oggetto risulta in classe Energetica E, l'Attestato di





Prestazione Energetica è prodotto in allegato alla presente.



### **II.5 – Stato di possesso e locazioni**

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risultava libera.

Non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione opponibili.



### **II.6 – Usufrutto e diritti reali di godimento**

Dal titolo di provenienza non risultano diritti di usufrutto sugli immobili  
oggetto di relazione.



### **II.7 – Usi civici**

Interpellato in merito, il Comune di Verbania ha dichiarato “non è  
attualmente disponibile la cartografia che individua le aree gravate da usi  
civici e, pertanto, con la presente si segnala l'impossibilità di rilasciare la  
dichiarazione attestante tale vincolo”.



### **II.8 – Vincolo culturale D.Lgs. 42/2004**

Non sembrano sussistere requisiti tali da comportare la possibile  
esistenza del vincolo in parola.



### **II.9 – Servitù**

Dal titolo di provenienza Notaio Raffaele Lanteri del 26.06.1986 repertorio  
173263 raccolta 27119, risulta una “servitù perpetua di passaggio  
pedonale e carraio per l'accesso dal Viale Azari” a favore della superiore  
consistenza in cui è inserita l'unità oggetto di relazione (si allega il citato  
atto completo della planimetria).



### **II.10 – Sostanze tossiche o nocive**





All'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'evidenza di sostanze tossiche o nocive.

### **II.11 – P.R.G. e regolarità edilizia**

Per la verifica della conformità edilizia e urbanistica dei beni sono state condotte indagini presso il Comune di Verbania.

Le pratiche e autorizzazioni edilizie, di vario tipo, fornite in visione allo scrivente a seguito di apposita richiesta sono quelle di seguito elencate.

L'originaria superiore consistenza è per lo più di antica realizzazione, databile alla prima parte del '900 ed è poi giunta da ultimo all'attuale conformazione a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 231/87 del 12.06.1987;
- Concessione Edilizia n. 231/87 del 27.10.1987 in variante;
- Concessione Edilizia n. 48/89 del 09.01.1989;
- Concessione Edilizia n. 48/89 del 17.08.1990 in variante alla 48/89;
- Concessione Edilizia n. 48/89 del 17.01.1991 seconda variante alla 48/89;
- Concessione Edilizia n. 48/89 del 28.09.1991 terza variante alla 48/89;
- Concessione Edilizia n. 431/93 del 12.11.1993;
- Autorizzazione n. 136/94 del 16.08.1994;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 32142 del 19.11.1998;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 27848 del 17.09.1999 in variante alla D.I.A 32142/98;
- Concessione Edilizia n. 368/99 del 06.10.1999;





- Denuncia di Inizio Attività protocollo 33462 del 24.09.2002 in variante alla C.E. 368/99;
- Richiesta di Agibilità protocollo 5246 del 16.02.1996;
- Certificato di Collaudo statico del 22.11.1993.



Sono state rinvenute le conformità degli impianti (elettrico e idrico)

Alla presente si allega la documentazione relativa all'ultima autorizzazione conseguita per l'unità in oggetto.



In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto all'autorizzato:

- eliminazione di una scala interna che collegava l'unità in oggetto posta al piano primo con la sottostante unità al piano terra;
- modifica di una partizione interna in corrispondenza del corpo scala oggi demolito.
- lievi variazioni nella posizione di alcune partizioni interne.



Tali difformità risultano sanabili.



Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.

Per la classificazione urbanistica e le disposizioni di P.R.G.C. relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, si rimanda inoltre all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Verbania.



### PARTE TERZA



#### Stima proprietà immobiliare





### **III.1 – Stima dei beni**

Dopo aver svolto opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati prezziari, banche dati, mercuriali e pubblicazioni, è stato possibile determinare il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto, anche eventualmente per comparazione con quello di immobili simili posti in situazioni e contesti comparabili -oggi sul mercato o già compravenduti-, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche delle zone limitrofe; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e le caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente conteggiato. Le superfici sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per la quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche gli eventuali volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguglio eventualmente applicati alle superfici sono da considerarsi come coefficienti globali che considerano, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti.

Quando non diversamente specificato il valore attribuito è da intendersi come il valore del cespite nello stato di fatto e di diritto odierno.





Anche circa la qualità costruttiva e lo stato di manutenzione e conservazione il valore stimato si riferisce allo stato attuale.

La stima viene condotta sulla base delle superfici commerciabili, desunte dagli elaborati grafici reperiti, e verificate durante i sopralluoghi con l'effettuazione delle misurazioni più significative ai fini del controllo.

Al fine di giungere alla determinazione del valore unitario sono stati consultati e verificati; quando disponibili:

- i valori OMI;
- le banche dati disponibili per i valori immobiliari ed i volumi degli scambi;
- le transazioni reali e i relativi valori reali di compravendita;
- i prezzi degli immobili presenti nelle aste immobiliari;
- i prezzi degli immobili effettivamente sul mercato.

Sono state inoltre condotte indagini circa il mercato immobiliare di riferimento, che hanno peraltro evidenziato il taglio dimensionale inusuale dell'unità su tale mercato locale, elemento da considerare adeguatamente nella determinazione del valore unitario attribuito.

Per determinare i più appropriati valori unitari della proprietà oggetto di valutazione tutte le informazioni raccolte sono state infine elaborate, confrontate e adeguate alla reale consistenza, posizione, stato d'uso e manutenzione, appetibilità nonché potenzialità del cespite.

Le superfici sono state elaborate sulla scorta degli elaborati acquisiti, previa verifica in loco delle misurazioni necessarie e significative e della sostanziale corrispondenza.



Visto tutto quanto esposto, richiamato il mercato immobiliare e il valore di beni comparabili, e viste le caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di relazione, è stato così possibile determinare il valore venale della proprietà immobiliare.



I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo.



Quando non diversamente specificato il valore attribuito è comprensivo di ogni onere per la rimessa in pristino o la regolarizzazione delle eventuali opere realizzate in assenza o difformità dalle autorizzazioni, di eventuali arretrati nel pagamento delle spese condominiali, dell'eventuale non fruibilità immediata da parte dell'acquirente in caso l'unità fosse locata.



La valutazione espressa cerca di ponderare adeguatamente il momento congiunturale, le oggettive difficoltà del mercato immobiliare, e le condizioni dell'immobile.



Il valore unitario dell'eventuale area scoperta, quando non diversamente specificato, è da intendersi ricompreso nel valore unitario attribuito al fabbricato.



- Determinazione delle superfici di calcolo -

- Uffici = 370,00 mq ca
- Balconi = 24,00 mq ca



- Valore unitario base -

Ufficio piano primo = 1.400,00 €/mq



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Determinazione del più probabile valore venale -

Visto e richiamato tutto quanto sopra esposto è possibile determinare il valore venale del compendio immobiliare, nello stato odierno come descritto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
Uffici	1°	370,00	1,00	370,00	€ 1.400,00	€ 518.000,00
Balconi	1°	24,00	0,25	6,00	€ 1.400,00	€ 8.400,00
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>€ 526.400,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PARTE QUARTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Conclusioni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IV.1 - Conclusioni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Assumendo come riferimento i valori ottenuti, sulla scorta dell'esperienza professionale, viste le caratteristiche degli immobili e fatte salve tutte le osservazioni esposte, è stato determinato il più probabile valore venale.

Tale valore venale è sempre e comunque da intendersi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui versa la proprietà; eventuali superfici, volumi, prezzi unitari e calcoli analitici esposti hanno solamente valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4.2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

***In Comune di Verbania (VB), in Viale Azari n.94, piena proprietà di***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**ampia unità immobiliare ad uso ufficio composta da dieci locali, servizi igienici, disimpegni e balconi, e che occupa l'intero piano primo di una superiore consistenza** (NCEU di Verbania foglio 73 mappale 85 sub. 32).



Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un valore di mercato complessivo di 525.000,00€ (cinquecentoventicinquemila/00Euro).



Giuste le risultanze dei conteggi, i valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo.



Ringrazio per la fiducia accordata resto a disposizione per ogni chiarimento in merito.



Verbania, 14 agosto 2018.



dott. arch. Massimiliano Bolamperti





 **ELENCO ALLEGATI**



- Allegato 01 - documentazione fotografica
- Allegato 02 - documentazione catastale
- Allegato 03 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 04 - estratti PRG e NTA
- Allegato 05 - titolo di provenienza
- Allegato 06 - estratti pratiche edilizie
- Allegato 07 - Attestato di Prestazione Energetica

